

## *Mit einer Traumfinanzierung zur Traumimmobilie*

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden und benötigen im weiteren Schritt eine Finanzierung ?  
Was gibt es zu beachten bei der Immobilienfinanzierung ?

*Was können Sie sich leisten?*

*Welche Kreditart ist die richtige für Sie?*

*Wie lange möchten Sie den Kredit zurückzahlen?*

*Warum sollten Sie mehrere Kreditangebote vergleichen?*

Wer ein Haus oder Grundstück kaufen und dann Haus bauen oder eine Wohnung kaufen möchte, sollte nicht nur auf den Kaufpreis achten. Zusätzlich fallen nämlich einige **Kaufnebenkosten** an: **Maklergebühren** (bis zu 3,6% des Kaufpreises), **Notar** oder **Treuhandkosten** (1 bis 3% des Kaufpreises),  **Grunderwerbssteuer** (3,5% des Kaufpreises) und **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1% des Kaufpreises). Bei der Finanzierung hinzu kommen dann noch die **Bearbeitungsgebühr der Bank** (0,5 – 3 % des Finanzierungsvolumens), die **Eintragung der Bank ins Grundbuch** (1,2% vom Kaufpreis) und die **Notarkosten** für die Beglaubigung (ca. 200,-)

**Die Kauf- und Finanzierungsnebenkosten** (insgesamt ca. **13 % Nebengebühren** zum Kaufpreis der Immobilie) **werden nur in Ausnahmefällen von der Bank abgedeckt, weshalb Sie dafür genügend Ersparnis zur Verfügung haben sollten.**

*Nicht vergessen... auch die Einrichtung kostet Geld!*

Es macht zwar einen Unterschied, ob man zum Häuslbauer wird oder sich eine Eigentumswohnung kauft, aber Einrichtungskosten kommen im Regelfall auf jeden zu. Es sein denn, man kann das neue Eigenheim vollständig mit dem Inventar der vorherigen Wohnung füllen. Überlegen Sie sich also gut, was Sie wirklich brauchen, was Ihnen persönlich wichtig ist und in welchen Bereichen Sie sparen könnten.

*Kredit und Hausfinanzierung: Wovon die Kreditgenehmigung abhängt*

Banken prüfen für eine Finanzierung die **Bedienung des Kredits** und die **Belehnung des Grundbuchs**; das bedeutet kann ich mir aufgrund meiner Einnahmen und Ausgaben die Kreditrate leisten ? Wieviel % des Kreditvolumens kann die Bank als Sicherheit in mein Grundbuch eintragen ?

*Eigenmittel*

Die Höhe der Eigenmittel ist nicht immer zwingend ausschlaggebend dafür, ob ein Kredit genehmigt wird oder nicht. Oft gibt es auch Kreditzusagen bei sehr geringem Eigenkapital, jedoch sind hier meistens die Kreditkonditionen nicht optimal. **Idealerweise verfügen Sie über Eigenmittel von mindestens 20%.**

*Liquidität*

Um die nötige Liquidität (*Zahlungsfähigkeit*) auch in den kommenden Jahren zu haben, sollten Sie die Laufzeit Ihrer Finanzierung nicht zu kurz bemessen. Was machen Sie, wenn Sie nach ein paar Jahren einen Engpass haben? Dieser könnte aufgrund eines überraschenden Familienzuwachses, eines ungeplanten Jobwechsels sowie auf Grund von Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit entstehen. **Sollten Sie sich Ihrer Zukunft also nicht wirklich sicher sein, verlängern Sie lieber Ihre Laufzeit um ein paar Jahre und genießen dafür die kleinere monatliche Rate.**

## Zinsabsicherung

Wenn für Sie eine Zinsabsicherung wichtig ist, dann sollten Sie sich überlegen, Ihren Wohnbaukredit entweder durch eine **längere Fixzinsphase** oder durch eine **Zinsobergrenze** abzusichern. So sind die Ausgaben für Ihren Kredit auch zukünftig planbar.

## Sondertilgungen

**Achten Sie darauf, dass Sie jederzeit und möglichst kostenfrei Sondertilgungen machen können.** Das kann einerseits - bei reduzierter Rate nach erfolgter Teiltilgung - die monatliche Belastung senken oder - bei gleichbleibender monatlicher Rate nach Teiltilgung - die Laufzeit und somit die Gesamtbelastung verringern. Sie entscheiden, was Ihnen zum Zeitpunkt der Sondertilgung besser passt.

Darüber hinaus verringert eine Sondertilgung auch das zukünftige Zinsrisiko. Bei variablen Krediten sind Sondertilgungen in der Regel in unbegrenzter Höhe und kostenfrei möglich. Bei gutem Verhandlungsgeschick verzichtet die Bank oft auf diese Fristen und ist auch bei Fixzinskrediten gesprächsbereit, um Sondertilgungen zur Gänze kostenfrei oder bis zu gewissen Beträgen zuzulassen.

## Vergleich

Wie fast überall im Leben findet man nicht auf Anhieb das beste Angebot. Vergleichen ist somit ein Muss und wird im Alltag auch vom Handykauf bis hin zum Urlaub gemacht. Warum also nicht bei einer Wohnfinanzierung?

Um für sich selbst den besten Wohnkredit zu finden, müssten Termine mit vielen Banken vereinbart werden, das kostet viel Zeit und dann muss man sich erst im Kreditschungel zurecht finden, um vergleichen zu können – und zwar Äpfel mit Äpfel; denn jede Bank hat anders aufgestellte Angebote. Und einmal **ausgestellte Angebote sind meist unveränderlich. Aus diesem Grund nie alleine zur Bank !!**

**Durch meinen Kreditvergleich ist es möglich sämtliche Partnerbanken in den Vergleich miteinzubeziehen und gleichzeitig eine spätere Verhandlungsmöglichkeit nicht auszuschließen.** Gerne vergleiche ich für Sie die Angebote vieler Banken und kümmere mich darum, dass Sie die perfekte Finanzierung für Ihren Traum vom Eigenheim bekommen. Ein halbes Prozent weniger Aufschlag würde bei 200.000,- Finanzierung über eine Laufzeit von 30 Jahren eine Einsparung von € 17.640,- bedeuten ! Und das nur bei einem Faktor !!! . **Aus diesem Grund nie alleine zur Bank !!**

## Die wichtigsten Unterlagen für das Beratungsgespräch

Folgende Papiere sollten Sie auf alle Fälle zum Erstgespräch mitbringen.

*Gehaltszettel*

*Exposé der Immobilie*

*Haushaltsrechnung*

Ich berate Sie gerne !

Ihre Larissa Randolph

